



**ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ
УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ ГОРОДА СЕВАСТОПОЛЯ
(СЕВЗЕМКОНТРОЛЬ)**

299029, г. Севастополь, ул. Н. Мушкетер, 98, тел.: +79787966261, e-mail: sevzemkontrol@sev.gov.ru

20.10.2016 № 1474/03-03/ИСХ/10-16

на № _____ от _____

✓
Козадомировой З.И.

Уважаемая Зинаида Ивановна!

Управлением земельного контроля города Севастополя (далее – Управление) рассмотрено Ваше обращение от 29.08.2016 (вх. № 1229/03-03/ВХ/09-16 от 23.09.2016), направленное УМВД России по городу Севастополю, по вопросу установки некапитального ограждения собственниками домовладения № 29 по ул. Инженерная в непосредственной близости к многоквартирному жилому дому № 31 по ул. Инженерная.

Ранее, по результатам рассмотрения Вашего обращения от 29.07.2015 (вх. № 1564/59-01-09/07-15 от 30.07.2015) по вопросу самовольного занятия земельного участка, прилегающего к домовладению по ул. Инженерная, 29, а также личной беседы с Вами, специалистами Управления осуществлено обследование территории, огражденной некапитальным забором, прилегающей со стороны проселочной дороги к домовладению № 29 по ул. Инженерной, являющейся собственностью города Севастополя.

Для проведения необходимых мероприятий по установлению и привлечению лиц, допустивших самовольное занятие вышеуказанного земельного участка, в соответствии со ст. 28.3 КоАП РФ «Должностные лица, уполномоченные составлять протоколы об административных правонарушениях», соответствующая информация с материалами направлены в Управление МВД России по городу Севастополю.

Одновременно, в соответствии с п. 10.3. Порядка взаимодействия органов исполнительной власти города Севастополя при организации работы по освобождению земельных участков от незаконно размещенных на них объектов строительства, в том числе осуществлению демонтажа (сноса) и (или) перемещения таких объектов, утвержденного постановлением Правительства Севастополя № 385 от 09.10.2014, материалы обследования направлены в Городскую комиссию по пресечению самовольного строительства для рассмотрения вопроса об освобождении вышеуказанного земельного участка от

незаконно размещенного некапитального ограждения, прилегающего со стороны проселочной дороги к домовладению № 29 по ул. Инженерной.

По результатам выезда, осуществленного 27.06.2016, установлено, что земельный участок, прилегающий со стороны проселочной дороги к домовладению № 29 по ул. Инженерной, освобожден от незаконно размещенного некапитального объекта, данное ограждение фактически демонтировано, в связи с чем в Ваш адрес направлен соответствующий ответ под вх. № 706/03-03/ИСХ/06-16 от 30.06.2016.

Вместе с тем, исходя из фотоматериалов, приложенных к Вашему обращению от 29.08.2016, поступившему в Управление под вх. № 1229/03-03/ВХ/09-16 от 23.09.2016, речь идет об ограждении, установленном в непосредственной близости от многоквартирного жилого дома № 31 по ул. Инженерная, в связи с чем специалистами Управления, в рамках осуществления функции земельного контроля, в соответствии с Законом города Севастополя от 26.02.2015 № 119-ЗС «О земельном контроле города Севастополя», с целью предупреждения и выявления нарушений земельного законодательства на территории города Севастополя, осуществлен визуальный осмотр, с выездом на место, земельного участка, занятого домовладением по ул. Инженерная, 29.

В ходе выезда установлено, что домовладение по ул. Инженерная, 29, принадлежит на праве общей долевой собственности физическим лицам.

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Нормами ст. 271 ГК РФ установлено, что собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.

Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены здания (строения, сооружения), находящиеся в собственности граждан и юридических лиц, осуществляется в порядке, определенном главой V.1. Земельного кодекса РФ с особенностями, установленными ст. 39.20 Земельного кодекса РФ.

В случае предоставления на согласование в Правительство Севастополя собственниками объектов недвижимого имущества, расположенных на земельном участке по ул. Инженерная, 29, схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, разработанной в порядке, установленном действующим земельным законодательством Российской Федерации, и в случае выявления несоответствия местоположения заявленных границ данного земельного участка, будет подготовлен мотивированный отказ в согласовании схемы расположения испрашиваемого земельного участка.

Одновременно сообщаем, что отношения по владению пользованию и распоряжению, в том числе, общим имуществом собственников помещений в

многоквартирном доме, а также земельным участком, на котором расположен данный дом, регулируются Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

В соответствии с п. 8 ст. 11-2 Земельного кодекса Российской Федерации споры об образовании земельных участков рассматриваются в судебном порядке.

Если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме, в пределах правомочий, определенных ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме.

Статьями 304, 305 ГК РФ установлено, что собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а права, предусмотренные ст. ст. 301-304 данного кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника.

Таким образом, если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, собственники помещений в многоквартирном доме, в силу ст. 305 Гражданского кодекса Российской Федерации, имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка.

Статьей 12 ГК РФ предусмотрены способы защиты гражданских прав, одними из которых является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право и создающих угрозу его нарушения, а также возмещение убытков.

Лицо, право которого нарушено, согласно ч. 1. ст. 15 ГК РФ, может потребовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками, согласно ч. 2 данной статьи, понимаются расходы, которые лицо, чье

ЧАСТ
ОДНА
ПРОЦЕНТ

право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Согласно ч. 1 ст. 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов, в том числе с требованием о присуждении ему компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок или права на исполнение судебного постановления в разумный срок.

Учитывая отсутствие сведений об установлении границ земельного участка, как занятого домовладением № 29 по ул. Инженерная и необходимого для его обслуживания, так и занятого многоквартирным жилым домом № 31 по ул. Инженерная, однозначно сделать вывод о наличии (отсутствии) нарушений имущественных прав, а также иных правоотношений, не представляется возможным.

Принимая во внимание вышесказанное, если Вы считаете, что действиями смежного землепользователя нарушены Ваши права и законные интересы, то в соответствии со ст. 64 Земельного кодекса Российской Федерации и ч. 1 ст. 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Вы имеете право обратиться в суд за защитой своих нарушенных прав и законных интересов в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве.

С уважением,
заместитель начальника Управления

Е.В. Нагорная

ВАС
ЗА
ЖЕН
Т.О
СА